



**Dirección General de Contabilidad Gubernamental  
(DIGECOG)**

**Dirección de Normas y Procedimientos Contable**

*Normas, Políticas y Procedimiento  
para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión*



**VERSIÓN: 3.0**

**Fecha de revisión: octubre, 2023**

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables 2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre, 2023

<b>I. OBJETIVO:</b>	Establecer el tratamiento contable para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión.
<b>II. ALCANCE:</b>	<p>Desde el reconocimiento de una partida de propiedades de inversión, hasta su revelación en el estado de situación financiera y notas relacionadas.</p> <p>Aplica a una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación (devengo).</p> <p><b>No es aplicable a:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) los activos biológicos, relacionados con la actividad agrícola.</li> <li>b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.</li> </ol>
<b>III. RESPONSABLES:</b>	<p><b>La ejecución de este procedimiento es responsabilidad de:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Máxima Autoridad Institucional</li> <li>2. Área Administrativa y Financiera</li> <li>3. Área de Contabilidad</li> <li>4. Departamento Jurídico</li> </ol> <p><b>Deben acogerse a su implementación, el sector público no financiero compuesto de los siguientes niveles de gobierno:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gobierno Central</li> <li>2. Instituciones Descentralizadas y Autónomas no Financieras</li> <li>3. Instituciones Públicas de la Seguridad Social</li> <li>4. Empresas Públicas no Financieras</li> <li>5. Gobiernos Locales:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Ayuntamientos</li> <li>b. Juntas de Distritos Municipales</li> </ol> </li> </ol>
<b>IV. DEFINICIONES:</b>	<p><b>Propiedades de Inversión (PI)</b> Son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, (Propiedades, planta y equipo); o</li> <li>ii. su venta en el curso ordinario de las operaciones, (Inventarios).</li> </ol> <p><b>Importe en libros</b> Es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera.</p>

RAN

RAN

RAN

RAN

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

### Costo

Es el importe en efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo o el valor razonable de otra contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción.

### Propiedades ocupadas por el dueño

Son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario, que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien, para fines administrativos.

### Deterioro del valor

Pérdida en los beneficios económicos o potencial de servicio futuro de un activo, adicional y por encima del reconocimiento sistemático de la pérdida de beneficios económicos futuros o potencial de servicio a través de la depreciación o amortización.

El valor de un activo no generador de efectivo se deteriora cuando su importe del mismo, en libros, excede a su importe de servicio recuperable.

Conforme al Plan de Cuentas Contables vigente, las cuentas que afectan las Propiedades de Inversión:

1.2.05.	Propiedades de Inversión
1.2.05.01.	Activos no producidos
1.2.05.02.	Activos producidos
3.1.02.01.	Revaluación de bienes
4.4.04.04.	Resultados venta de propiedades de inversión.
4.4.04.08.	Resultados positivos por ventas de bienes en proceso de construcción
4.4.05.01.	Reversión de depreciaciones, agotamiento y amortizaciones de bienes no concesionados
4.4.05.02.	Reversión de depreciaciones, agotamiento y amortizaciones de bienes concesionados
4.4.06.02.	Reversión de deterioro de bienes no concesionados
5.1.04.01.	Depreciaciones, agotamiento y amortizaciones de bienes no concesionados
5.1.06.01.	Deterioro de bienes no concesionados
5.5.04.03.	Resultados negativos por ventas de propiedades de inversión
5.5.04.07.	Resultados negativos por ventas de bienes en proceso de construcción

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

**Unidad:**

Versión: 3.0

**Contenido:**

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables 2023.

Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre, 2023

**V. BASE LEGAL Y  
NORMATIVA**

Constitución de La República Dominicana d/f 13 de junio del 2015.

**Artículo 245.-** Sistema de Contabilidad. El Estado dominicano y todas sus instituciones, sean autónomas, descentralizadas o no, estarán regidos por un sistema único, uniforme, integrado y armonizado de contabilidad, cuyos criterios fijará la ley.

Ley 126-01 que crea la Dirección General de Contabilidad Gubernamental de fecha 27 de julio del 2001.

**Artículo 9,** Son atribuciones de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental: “**numeral 1** dictar las normas de contabilidad y los procedimientos específicos que considere necesarios para el adecuado funcionamiento del sistema de contabilidad. **numeral 4** organizar el sistema contable de tal forma que permite conocer permanentemente la gestión presupuestaria, de tesorería y patrimonial de las entidades mencionadas en el artículo 2 de la presente ley.”

Reglamento de Aplicación No. 526-09, d/f 21 de julio del 2009.

**Artículo 6, literal 2,** “Es una de las atribuciones de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, ordenar, en el ámbito de su competencia, los procedimientos correspondientes para el registro de las operaciones económicas financieras”.

Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público, NICSP.

Este Procedimiento está basado en la NICSP-16 Propiedades de Inversión, **versión 2022**, párrafos: 1 a 103 (**ver anexo**)

Plan de Cuentas Contable, versión 2023, emitido por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

Las cuentas contables utilizadas en las guías de contabilización fueron obtenidas de este recurso.

RAY  
PM  
CA  
*[Handwritten signature]*

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

## VI. POLÍTICAS

### A. POLÍTICA PARA EL RECONOCIMIENTO

- Las propiedades de inversión, se reconocerán como un activo cuando, y solo cuando:
  - exista probabilidad de que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros, que están asociados con las propiedades de inversión, fluyan hacia la entidad;
  - el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.
- La entidad evaluará y reconocerá todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos deberán comprender los que se han incurrido inicialmente para adquirir una propiedad de inversión, como los posteriores para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
- Cuando el pago por una Propiedad de Inversión (PI) se difiere, su costo será el equivalente al precio de contado.

***Párrafo:** la diferencia entre este importe y el total de pagos, se reconocerá como un gasto por intereses, durante el periodo del crédito.*
- Una entidad reconocerá, dentro del importe en libros de una propiedad de inversión, el costo de la **sustitución de parte de un elemento, en el momento en que incurra**; en tanto que, al importe en libros, de las partes sustituidas, se le dará de **baja en cuentas**.
- Las instituciones públicas **No reconocerán**, en el importe en libros de las propiedades de inversión, los costos derivados de mantenimiento diario, tales como: reparaciones y conservaciones de la propiedad; **estos, se reconocerán en el Estado de Rendimiento Financiero**.

### B. POLÍTICAS PARA LA MEDICIÓN

#### Medición Inicial

- Una propiedad de inversión (PI) se deberá medir inicialmente a su **costo**, los costos de la transacción deben incluirse en la medición inicial.

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

7. Cuando se adquiere una PI. a través de una **transacción sin contraprestación**, su costo se medirá a su **valor razonable (VR)** en la fecha de adquisición.

### *Política Particular*

*a. Cuando las instituciones del **Gobierno Central**, en transacciones recíprocas, reciban elementos de propiedades de inversión a través de una transacción sin contraprestación, su costo se medirá por el **importe en libros de los activos recibidos**.*

8. El costo de una PI **no se incrementará** por:
- los costos de puesta en marcha, a menos que, sean necesarios para poner la propiedad en condición, con la intención de que pueda operar conforme a lo previsto por la dirección;
  - las pérdidas de operación incurridas, antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación;
  - las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo de la propiedad.
9. En caso de permutas, que correspondan a PI, adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación monetarios y no monetarios, el costo de la PI se medirá a su **VR**, a menos que:
- la transacción de intercambio no tenga carácter comercial; o
  - no pueda medirse, con fiabilidad, el valor razonable del activo recibido.
10. Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene **carácter comercial**, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuro o potencial de servicio, como consecuencia de dicha transacción.
11. Una transacción de intercambio tiene **naturaleza comercial** si y solo si:
- los beneficios o potencial de servicio del activo recibido y transferido difieren el uno del otro.
  - los estados financieros de la entidad se ven afectado como consecuencia del intercambio; o
  - el efecto en los estados financieros de la entidad es significativo al compararla con el VR de los activos intercambiados.
12. Para determinar si una transacción tiene **carácter comercial**, las instituciones públicas deberán tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos, para el valor específico de la parte de sus actividades afectadas por la transacción.

RAY  
RAY

EA



Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

13. El VR de un activo, sin transacciones comparables en el mercado, pueden medirse con fiabilidad si:

- a. la variabilidad, en el rango de las estimaciones del VR del activo, no es significativa para ese activo;
- b. las probabilidades, de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del VR.

***Párrafo:** Si la entidad es capaz de determinar, de forma fiable, los VR del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el VR del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que, se tenga una evidencia más clara del VR del activo recibido.*

#### Medición Posterior

14. Posterior al reconocimiento inicial, las instituciones públicas deberán elegir como política contable el modelo del **valor razonable (VR)** o el modelo del **costo** y aplicarán dicha política a todas las propiedades de inversión, y las actividades de inversión que respaldan **obligaciones de pagar** un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos específicos, incluyendo esa propiedad de inversión.

#### *Política Particular*

***Párrafo:** la medición para las instituciones del Gobierno Central, siempre será por su valor en libro.*

#### Modelo del valor razonable

15. Las instituciones públicas podrán medir todas sus propiedades de inversión al valor razonable, o al costo, en los casos en que no se pueda determinar de forma fiable y continua, según las siguientes condiciones:

- a. no sean frecuentes las transacciones en el mercado;
- b. no se pueda disponer de otras formas alternativas fiables de estimar el valor razonable (VR), tales como proyecciones de flujos de efectivo descontados.

16. Si una entidad ha medido una PI por su **VR**, continuará midiéndola por su VR hasta que:

- a. disponga de la misma;
- b. sea ocupada por el propietario;
- c. sea destinada para la venta en el curso ordinario de su actividad.

17. En el caso de propiedades de inversión, ya finalizadas (no en curso), a las cuales no se les pueda determinar su VR en forma fiable y continuada, se medirá al **modelo del costo** aplicando la norma, política y procedimiento vigente sobre Propiedades, Planta y Equipo (NICSP 17) y estimando su valor residual como cero (0), hasta el momento en que se pueda determinar su VR.

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

**Unidad:**

Versión: 3.0

**Contenido:**

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables 2023.

Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre, 2023

18. En los casos de propiedades de inversión **en curso**, se medirán por su **costo**, hasta que se pueda determinar su VR de forma fiable o haya completado su construcción, la que ocurriere primero.
19. La presunción de que el VR de las propiedades de inversión en curso se puedan medir con fiabilidad, puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una institución pública, que haya medido una partida de PI en construcción por su VR, no podrá concluir, posteriormente, que el VR de la PI terminada no puede determinarse.
20. Las instituciones públicas podrán cambiar de modelo únicamente, si y solo si, dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fidedigna, representativa y más relevante sobre los efectos de las transacciones, eventos o condiciones sobre:
  - a. la situación financiera de la entidad;
  - b. el rendimiento financiero; o
  - c. los flujos de efectivo.

#### Modelo del costo

21. Después del reconocimiento inicial, si la entidad escoge el modelo del **costo**, medirá sus propiedades de inversión así:
  - a. de acuerdo con las normas, políticas y procedimientos vigentes sobre "Arrendamientos", (NICSP 43) si lo posee en un arrendamiento por derecho de uso; y
  - b. de acuerdo con las normas, políticas y procedimientos vigentes sobre "Propiedades, Planta y equipo" (NICSP 17) para el modelo del costo, si es mantenida por un propietario como propiedad de inversión.

#### Transferencias

22. Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, haya un cambio en uso.

**Párrafo:** *Un cambio en el uso tiene lugar cuando:*

- a. *la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión;*
- b. *hay evidencia de este cambio en el uso.*

PRY RAN

PRY RAN

TA



**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

Unidad:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

Contenido:

23. Un cambio en las intenciones de la gerencia, sobre el uso de una propiedad, no proporciona evidencia por sí solo de un cambio en el uso. En todo caso las transferencias se realizarán a VR, aplicando los siguientes criterios:



**Párrafo:** ver normas, políticas y procedimientos vigentes para cada criterio señalado en el gráfico.

**Baja en cuentas de Propiedades de Inversión (PI)**

24. Una PI deberá darse de baja, es decir, eliminada del estado de situación financiera, cuando:
- se disponga de ella mediante una venta, en cuyo caso, se aplicarán los criterios para reconocer el ingreso por la venta de bienes; o
  - la incorporación en un contrato de arrendamiento financiero. En este caso, se aplicará como una disposición que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior; o
  - cuando la PI quede permanentemente retirada de uso; y
  - no se esperen beneficios económicos o potencial de servicios futuros por su disposición.
25. La **pérdida o ganancia**, resultante del retiro o disposición de una PI, se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros de la PI.

**Párrafo:** El resultado se reconocerá a su VR en el resultado del periodo (**ahorro o desahorro**) cuando dichas compensaciones sean exigibles.

26. Si el pago por la baja en cuentas de una PI se difiere, la contraprestación recibida será reconocida inicialmente a su precio de contado, la diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado. Se reconocerá como un **ingreso por intereses** utilizando el **método de interés efectivo**.

PM Ray  
 EA  
  


Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0  
Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre,  
2023

## C. POLÍTICAS PARA LA REVELACIÓN

### Información a revelar

#### a. Modelo del VR y Modelo del Costo

27. Las instituciones públicas revelarán:

- a. el modelo aplicado (de Costo o Valor Razonable (VR))

#### Política Particular

*Párrafo: las instituciones del Gobierno Central, revelarán su registro a valor en libro.*

- b. cuando resulte difícil distinguir las PI de las propiedades ocupadas por el propietario y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades;
- c. los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del VR de las PI, incluyendo una declaración que indique si la determinación del VR fue hecha a partir de las evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores de peso, por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;
- d. la medida del VR de las PI deberá estar basado en una valoración hecha por un perito independiente, que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las PI objeto de la medición.

*Párrafo: Si no tiene lugar a dicha valoración, se revelará este hecho;*

- e. los importes reconocidos en el resultado (ahorro o desahorro) por:
  - i. ingresos por alquileres provenientes de las PI;
  - ii. gastos directos de operación, incluyendo mantenimiento y reparaciones, que surjan de PI, que generaron ingresos por alquileres durante el periodo;
  - iii. gastos directos de operación, incluyendo mantenimiento y reparaciones, que surjan de PI que no generaron ingresos por alquileres durante el periodo.
- f. la existencia y el importe de restricciones en la realización de las PI o en la remisión de los ingresos o recursos obtenidos en su disposición,
- g. las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de PI, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

## b. Modelo del Valor Razonable (VR)

28. Además de las revelaciones aplicables para el modelo del Valor Razonable y Modelo del costo, una entidad que aplique el Modelo del VR deberá revelar una conciliación del importe en libros de las PI al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:

- a. adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y desembolsos posteriores, reconocidos en el importe en libros de un activo;
- b. adiciones, derivadas de las adquisiciones a través de combinaciones del sector público;
- c. las disposiciones;
- d. pérdidas o ganancias netas de los ajustes al VR;
- e. las diferencias netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como, las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad;
- f. transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el propietario; y
- g. otros cambios.

29. Cuando una evaluación de una PI se haya ajustado de forma significativa, con el fin de ser usada en los estados financieros, las instituciones públicas revelarán una conciliación entre la valoración obtenida y la valoración ya ajustada, que se haya incluido en los estados financieros, mostrando por separado el importe agregado de cualquiera obligación reconocida por que se haya deducido, así como, cualquier otro ajuste significativo.

## c. Modelo del costo

30. Además de las revelaciones aplicables para el modelo del Valor Razonable y Modelo del costo, una entidad que aplique el Modelo del Costo revelará:

- a. los métodos de depreciación utilizados;
- b. las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados;
- c. el importe en libros bruto y la depreciación acumulada, incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, al inicio y al final del periodo;
- d. una conciliación del importe en libros de las PI, al inicio y al final del periodo, que incluya:
  - i. adiciones revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores, reconocidos como un activo;
  - ii. adiciones derivadas de adquisiciones, a través de combinaciones del sector público;
  - iii. las disposiciones;
  - iv. depreciación;

PRM  
RAM  
FA  
[Signature]

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

- v. el importe de las pérdidas reconocidas por deterioro de valor, así como, el importe de las pérdidas por deterioro que hayan sido revertidas durante el periodo;
  - vi. las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a la moneda de presentación diferente, así como, las derivadas de una conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;
  - vii. transferencias desde y hacia inventarios o de propiedades ocupadas por el propietario;
  - viii. otros cambios.
- e. Si las instituciones públicas no pueden determinar con fiabilidad el VR de las PI, esta revelará:
- i. una descripción de las PI;
  - ii. una explicación del motivo por el cual el VR no puede determinarse de forma fiable;
  - iii. si fuera posible, el rango de las estimaciones dentro del cual resulta factible que se encuentre el VR.

31. En casos excepcionales, en los que una institución pública mida sus PI al modelo del costo, deberán hacer una conciliación, revelando los importes asociados a esas PI de forma separada de los importes asociados a otras propiedades de inversión.

Además, incluirán las informaciones siguientes:

- a. una descripción de las PI;
- b. una explicación del motivo por el cual el VR no puede determinarse de forma fiable;
- c. si fuera viable, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el VR;
- d. en la disposición de PI no registradas por su VR:
  - i. el hecho de que la entidad haya dispuesto de PI no registradas en libros a su VR;
  - ii. el importe en libros de esas PI en el momento de su venta;
  - iii. el importe de la utilidad o pérdida reconocida.

RAY  
PRI

EA

	<p align="center"><b>Dirección General de Contabilidad Gubernamental</b></p>	
<p><b>Unidad:</b></p>	<p align="center"><b>DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES</b></p>	<p align="center">Código: DG-INS-01-041</p>
<p><b>Contenido:</b></p>	<p align="center">Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables 2023.</p>	<p align="center">Versión: 3.0 Fecha de emisión: junio, 2021 Fecha de revisión: octubre, 2023</p>

**VII. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

<p align="center"><b>Procedimiento para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión</b></p>	
<p><b>Responsable</b></p>	<p align="center"><b>Descripción de Actividades</b></p>
<p><b>Unidad Administrativa/ Financiera</b></p>	<p align="center"><b>RECONOCIMIENTO</b></p>
	<p><b>INICIO DEL PROCEDIMIENTO. -</b></p> <p>1. Reconozca las propiedades de inversión, si cumple con la definición de activos y los criterios citados en las Políticas Núm. 1, 2, y 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. <b>No reconozca</b>, en libros, como propiedades de inversión, los costos que se dictaminan en la política 3; en cambio, los registra en el <b>Estado de Rendimiento Financiero</b>.</li> <li>ii. <b>Reconozca</b>, como un <b>gasto por intereses</b>, lo estipulado en la política Núm. 4.</li> </ul>
	<p align="center"><b>MEDICIÓN</b></p>
	<p><b><u>Medición Inicial:</u></b></p> <p>2. Mida las propiedades de inversión (PI), <b>inicialmente a su costo</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Mida su costo, a valor razonable (VR), en la fecha de adquisición, cuando se adquieren las PI a través de una <b>transacción sin contraprestación</b>.</li> <li>b. <b>No incremente</b> el costo de una PI, lea y aplique lo citado en la política Núm. 8 de medición inicial.</li> <li>c. Mida, en caso de <b>permutas</b>, obedeciendo en su totalidad lo estipulado en la política Núm. 9.</li> <li>d. Mida, las transacciones que tienen <b>carácter comercial</b>, según lo detallado en las políticas Núm. 10, 11 y 12.</li> </ul> <p><b><u>Medición Posterior:</u></b></p> <p>3. Determine, de forma fiable y continua, el <b>VR</b> de la propiedad de la inversión; (tenga en cuenta las políticas 14 y 15).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Si no es frecuente la transacción en el mercado; ni se puede disponer de otras formas alternativas fiables para estimar el valor razonable (VR), <b>mida con otro método</b>, pero adjunte evidencias claras que justifique el cambio.</li> </ul>

RAH  
 RAH  
 RAH  
 EA  
 RAH

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

**Unidad:**

**Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión**  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021

Fecha de revisión: octubre,  
2023

**Contenido:**

- b. Si la PI ya ha sido medida por su **VR**, continúe midiéndola por su VR, a menos que ocurra lo estipulado en la política 16.
  - c. Si la PI está en curso, mida por su costo (ver política 17).
  - d. Si la PI en construcción fue medido por VR, concluya con el VR.
  - e. Si la PI ya está finalizada y no se le pueda determinar su VR mida al **modelo del costo**.
4. Registre la transferencia si la PI tiene cambio en uso (vea políticas 22 y 23).
  5. De baja en cuentas, si la PI está para la venta, incorporación en un contrato, se va a retirar de uso o no tiene beneficio económico.
  6. Registre como ganancia o pérdida, el resultado del periodo (**ahorro o desahorro**), la baja en cuentas del PI.

**REVELACIÓN**

7. Revele, en el estado de situación financiera y notas relacionadas, las políticas contables que apliquen para su medición el modelo del costo o el modelo del Valor Razonable (VR).
8. Revele, las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de PI, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.
9. Refleje en el Estado de rendimiento financiero y notas relacionadas, la existencia y el importe de restricciones en la realización de las PI o en la remisión de los ingresos o recursos obtenidos en su disposición.

**FIN DEL PROCEDIMIENTO. -**

RAY  
RAY  
EA  
[Signature]  
[Signature]

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

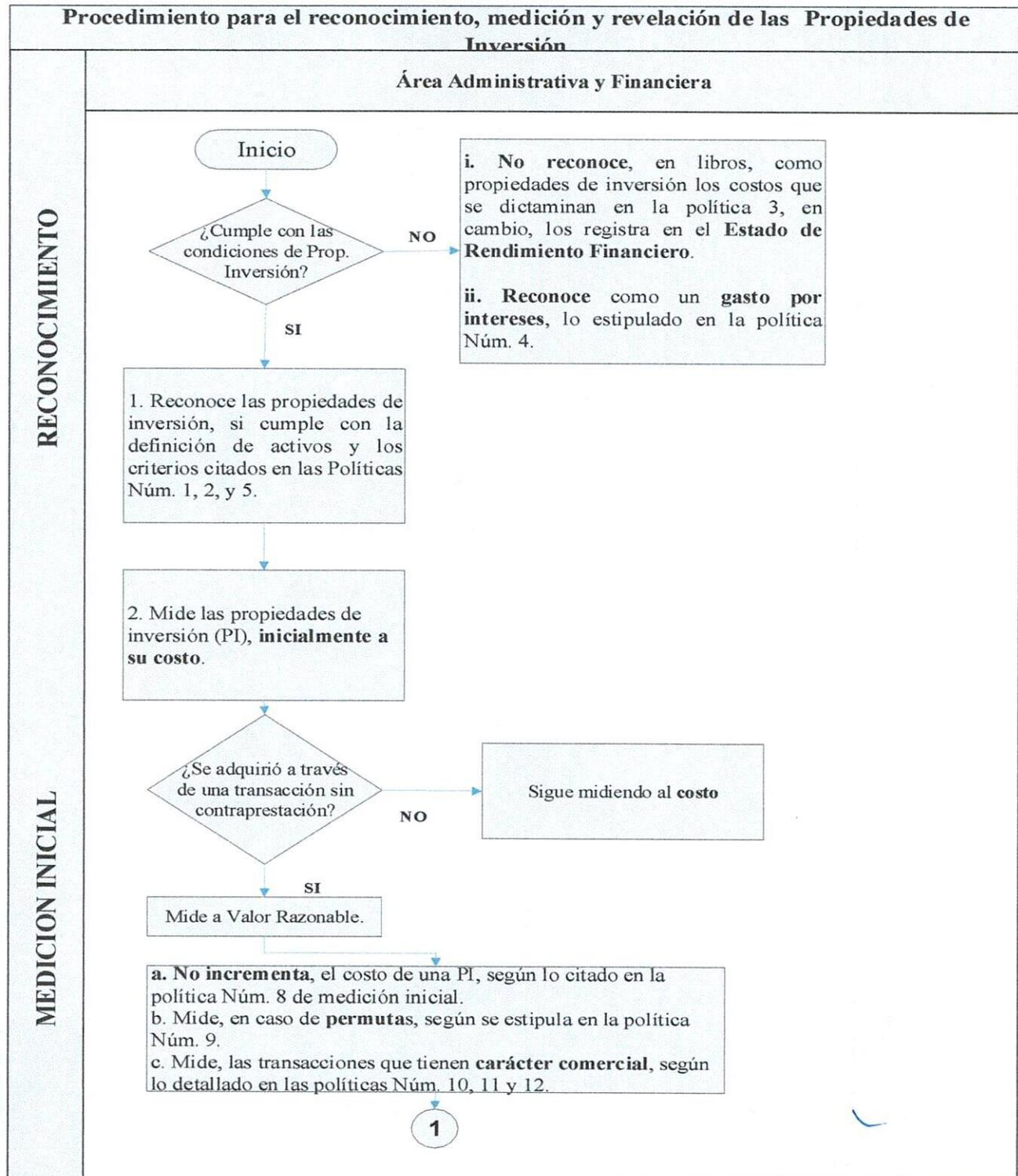
Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables 2023.

Versión: 3.0  
 Fecha de emisión: junio, 2021  
 Fecha de revisión: octubre, 2023

## VIII. FLUJOGRAMA



Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0  
Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre,  
2023

## Procedimiento para el reconocimiento, medición y revelación de las Propiedades de Inversión.

### Área Administrativa y Financiera

MEDICION POSTERIOR

1

3. Determina, de forma fiable y continua, el VR de la propiedad de la inversión (ver políticas 14 y 15).

- Si no es frecuente la transacciones en el mercado; ni se pueda disponer de otras formas alternativas fiables para estimar el valor razonable (VR), mida con otro método, pero adjunte evidencias claras que justifique el cambio.
- Si la PI ya ha sido medida por su VR, continúe midiéndola por su VR, a menos que ocurra lo estipulado en la política 16.
- Si la PI está en curso, mida por su costo (ver política 18).
- Si la PI en construcción fue medido por VR, concluya con el VR.
- Si la PI ya está finalizada y no se le pueda determinar su VR mida al modelo del costo.

4. Registra la transferencia, si la PI tiene cambio en uso (vea políticas 22 y 23).

5. Da baja en cuentas, si la PI está para la venta, incorporación en un contrato, se va a retirar de uso o no tiene beneficio económico.

6. Registra como ganancia o pérdida, el resultado del periodo (**ahorro o desahorro**), la baja en cuentas del PI.

7. Revela, en el estado de situación financiera y notas relacionadas, las políticas contables que apliquen para su medición el modelo del costo o el modelo del Valor Razonable (VR).

8. Revela, las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de PI, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

9. Refleja en el Estado de rendimiento financiero y notas relacionadas, la existencia y el importe de restricciones en la realización de las PI o en la remisión de los ingresos o recursos obtenidos en su disposición.

Fin

REVELACION

*RAY*

*[Signature]*

*EA*

*[Signature]*

Unidad:

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0  
Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre,  
2023

## IX. GUÍA DE CONTABILIZACIÓN

No.	CONCEPTO	REGISTRO			
		CONTABILIDAD			
		CÓDIGO	DÉBITO	CÓDIGO	CRÉDITO
1	Para registrar bienes adquiridos para ser utilizados como propiedad de inversión, a crédito.	1.2.05.01.	Activos no producidos	2.2.01.01.	Cuentas comerciales a pagar a largo plazo
2	Para registrar bienes adquiridos a través de una transferencia o una donación que serán utilizados como propiedad de inversión.	1.2.05.01.	Activos no producidos	4.2.02.02	Donaciones de capital
3	Para registrar el devengamiento cuando una entidad arrienda una propiedad de inversión.	1.1.04.03.	Cuentas por cobrar por ingresos con contraprestación a corto plazo	4.4.3.02	Arrendamientos de Activos Producidos-Inmuebles.
4	Para registrar el cobro por concepto de arrendamiento de propiedad de inversión.	1.1.01.01.	Caja	1.1.04.03.	Cuentas por cobrar por ingresos con contraprestación a corto plazo
5	Para registrar bienes adquiridos a través de un arrendamiento financiero para ser utilizados como propiedad de inversión.	1.2.05.01.	Activos no producidos	2.2.02.02.	Arrendamiento financiero externo de largo plazo
6	Reclasificación o transferencia de propiedad de inversión a propiedades, planta y equipo, reconociendo el valor en libro existente al momento del cambio en uso.	1.2.06.01.	Propiedades, planta y equipo neto no concesionados	1.2.05.02.	Activos producidos
7	Para registrar el retiro por venta de propiedades de inversión, resultando una ganancia.	1.1.01.01.	Caja	1.2.05.02.	Activos producidos
				4.4.04.04.	Resultados venta de propiedades de inversión.

RAY

my

EA

EA

X

Unidad:

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0  
Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre,  
2023

8	Para registrar el retiro por venta de propiedades de inversión, resultando una pérdida en dicha transacción.	1.1.01.01.	Caja	1.2.05.02.	Activos producidos
		5.5.04.03.	Resultados negativos por ventas de propiedades de inversión		
9	Para registrar operaciones recíprocas de un arrendamiento de inmuebles de inversión a crédito entre entes públicos vinculados.	1.1.04.03.	Cuentas por cobrar por ingresos con contraprestación a corto plazo	4.3.03.01	Ingresos por Arrendamientos de Activos Producidos
10	Para registrar operaciones recíprocas eliminadas al final del periodo entre ambas instituciones públicas.	4.3.03.01	Ingresos por Arrendamientos de Activos Producidos	1.1.04.03.	Cuentas por cobrar por ingresos con contraprestación a corto plazo
11	Para registrar operaciones recíprocas de adquisición de propiedades de inversión en una transacción sin contraprestación	1.2.05.01.	Activos no producidos	4.2.09.99	Otros ingresos sin contraprestación diversos
12	Para registrar operaciones recíprocas por un arrendamiento de inmuebles de inversión a crédito entre entes públicos vinculados.	5.1.02.05.	Alquileres y derechos sobre bienes	2.1.01.01.	Cuentas comerciales a pagar a corto plazo
13	Para registrar operaciones recíprocas eliminadas al final del periodo entre ambas instituciones públicas.	2.1.01.01.	Cuentas comerciales a pagar a corto plazo	5.1.02.05.	Alquileres y derechos sobre bienes

RAM

PM

*[Handwritten signature]*

EA

*[Handwritten signature]*

Unidad:

**DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS  
CONTABLES**

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16 (versión 2022) y el Plan de Cuentas Contables  
2023.

Versión: 3.0

Fecha de emisión: junio, 2021  
Fecha de revisión: octubre,  
2023

**X. APROBACIÓN**

Elaborado por:	Revisado por:	Revisado por:	Revisado por:
 <b>Magalis Garcia</b> Dir. de Normas y Procedimientos	 <b>Erika M. Acosta</b> Dir. de Análisis de la Información Financiera	 <b>Wandy Hierro Nuñez</b> Dir. de Procesamiento Contable y Estados Financieros	 <b>Pedro Madrigal</b> Encargado del Depto. Jurídico
<b>Aprobado por:</b>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">   <b>Rómulo Arias Moscat</b>                      Director General                 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>			

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021  
Fecha de revisión: mayo 2023

## XI. ANEXOS

### A. BASE LEGAL Y NORMATIVA AMPLIADA

Base legal y normativa	Detalle
<u>NICSP 16</u>	<b>Párrafo 1</b> El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.
	<b>Párrafo 2</b> Una entidad que prepare y presente sus estados financieros sobre la base contable de acumulación (o devengo) aplicará esta Norma en la contabilización de las propiedades de inversión.
	<b>Párrafo 6</b> Esta Norma no es aplicable a: (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NICSP 27 Agricultura y la NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo); y (b) Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.
	<b>Párrafo 7</b> Los términos siguientes se usan en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican: <b>Importe en libros</b> (a efectos de esta Norma) es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera. <b>Costo</b> es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo, o el valor razonable de otra contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción. <b>Propiedades de inversión</b> son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones. <b>Propiedades ocupadas por el dueño</b> son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. Los términos definidos en otras NICSP se utilizan en esta Norma con el mismo significado que en aquéllas, y se reproducen en el Glosario de Términos Definidos publicado por separado.

pag base

EA

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3  
Fecha de emisión: junio 2021  
Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
<b>Párrafo 18</b>	Se requiere juicio profesional para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 9 a 17. El apartado 86(c) requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
<b>Párrafo 20</b>	Las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando, y solo cuando: (a) es probable que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable <sup>1</sup> .
<b>Párrafo 21</b>	Al determinar si una partida concreta cumple con el primer criterio de reconocimiento, debe evaluarse el grado de certidumbre relativo a los flujos de beneficios económicos o potencial de servicio futuros, a partir de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial. La existencia de una certeza suficiente con respecto a que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros entrarán en la entidad requiere un grado de seguridad de que la entidad obtendrá las ventajas derivadas del mismo, y asumirá los riesgos asociados al activo. Este grado de seguridad estará disponible solo cuando los riesgos y ventajas se hayan traspasado a la entidad. Antes de que esto ocurra, la transacción para adquirir los activos puede cancelarse sin una penalización significativa y, por consiguiente, el activo no es reconocido.
<b>Párrafo 24</b>	De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 20, una entidad no reconocerá, en el importe en libros de las propiedades de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como reparaciones y conservación de la propiedad.
<b>Párrafo 25</b>	Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el principio de reconocimiento, una entidad reconocerá dentro del importe en libros de una propiedad de inversión el costo de la sustitución de parte de dicho elemento en el momento en que se incurra en ese costo, siempre que

RAA  
MAY

EA  
J

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3  
Fecha de emisión: junio 2021  
Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
	se cumplan los criterios para su reconocimiento. El importe en libros de las partes sustituidas se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las estipulaciones a tal respecto de esta Norma.
<b>Párrafo 26</b>	Una propiedad de inversión deberá medirse inicialmente a su costo (los costos de transacción deben incluirse en la medición inicial).
<b>Párrafo 27</b>	Cuando se adquiere una propiedad de inversión a través de una transacción sin contraprestación, su costo se medirá a su valor razonable en la fecha de adquisición.
<b>Párrafo 28</b>	El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos de transacción.
<b>Párrafo 30</b>	El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por: (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la dirección); (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación; o (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.
<b>Párrafo 31</b>	Si el pago por una propiedad de inversión se difiere, su costo es el equivalente al precio de contado. La diferencia entre este importe y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo del crédito.
<b>Párrafo 36</b>	Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide al valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

RAM  
RM  
EA  
f

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
<p><b>Párrafo 37</b></p>	<p>Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros o potencial de servicio como consecuencia de dicha transacción.</p> <p>Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si: (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo o potencial de servicio del activo transferido; o (b) el valor específico para la entidad, de la parte de sus actividades afectadas por la transacción de intercambio, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.</p> <p>Al determinar si una transacción tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos, en su caso. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.</p>
<p><b>Párrafo 38</b></p>	<p>El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa para ese activo, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.</p>
<p><b>Párrafo 39</b></p>	<p>A excepción de lo señalado en el párrafo 41A, una entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 42 a 64, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 65, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.</p>
<p><b>Párrafo 40</b></p>	<p>La NICSP 3, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores señala que se realizará un cambio voluntario en la política contable únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fidedignamente representativa y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los</p>

my RAY  
Cely  
EA  
J

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
	<p>flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.</p>
<p><b>Párrafo 42</b></p>	<p>Con posterioridad al reconocimiento inicial, una entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 62.</p>
<p><b>Párrafo 62</b></p>	<p>Existe una presunción refutable de que una entidad podrá determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedad de inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara de que la entidad no va a poder determinar de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión.</p> <p>Esto surge cuando, y solo cuando, no sean frecuentes transacciones comparables en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas alternativas fiables de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede determinar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NICSP 17. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero.</p> <p>La entidad aplicará la NICSP 17 o la <b>NICSP 43</b> hasta la disposición de la propiedad de inversión.</p>
<p><b>Párrafo 62<sup>a</sup></b></p>	<p>Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá esa propiedad por su valor razonable.</p> <p>Una vez finalizada la construcción de esa propiedad, se presume que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 62, la propiedad se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NICSP 17 para los activos en propiedad</p>

RAY  
RAY  
RAY  
RAY

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021  
Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
	<p>o la NICSP 43 para las propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso.</p> <p><b>Párrafo 62B</b> La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable, no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión, una vez terminada, no puede determinarse con fiabilidad.</p> <p><b>Párrafo 64</b> Si una entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience su transformación para venderla posteriormente en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.</p>
	<p><b>Párrafo 65</b> Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión: (a) de acuerdo con la NICSP 43 si lo posee un arrendatario como activo por derecho de uso; y (b) de acuerdo con los requerimientos de la NICSP 17 para el modelo de costo si es mantenida por un propietario como propiedad de inversión.</p> <p><b>Párrafo 66</b> Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, hay un cambio en su uso. Un cambio en el uso tiene lugar cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de este cambio en el uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia sobre el uso de una propiedad no proporciona evidencia por sí solo de un cambio en el uso. Ejemplos de evidencias de un cambio en el uso incluyen: (a) El comienzo de la ocupación por parte del propietario, o el desarrollo con intención de ocupación del propietario, para una transferencia de propiedad de inversión a propiedad ocupada por parte del propietario; (b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios; (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión.</p>
	<p><b>Párrafo 77</b> Una propiedad de inversión deberá darse de baja (eliminada del estado de situación financiera) cuando se disponga de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos o potencial de servicio futuros por su disposición.</p>

RAY  
RAY  
RAY

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
<p><b>Párrafo 78</b></p>	<p>La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de disposición de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NICSP 9 para reconocer el ingreso por la venta de los bienes, y considerará la guía relativa en la Guía de Implementación de la NICSP 9. La NICSP 43 será de aplicación en el caso de una disposición que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.</p>
<p><b>Párrafo 80</b></p>	<p>La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (a menos que la NICSP 43 requiera otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).</p>
<p><b>Párrafo 81</b></p>	<p>La contraprestación por cobrar, derivada de la disposición de una propiedad de inversión, será reconocida inicialmente a su valor razonable. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se difiere, la contraprestación recibida será reconocida inicialmente al equivalente de su precio de contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso por intereses según lo establecido en la NICSP 9, utilizando el método del interés efectivo.</p>
<p><b>Párrafo 86</b></p>	<p>Una entidad revelará:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo;</li> <li>(b) --- [Eliminado]</li> <li>(c) cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 18), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el propietario y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades;</li> <li>(d) los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores de peso (que se revelarán por la entidad) por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado;</li> <li>(e) la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una valoración hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad</li> </ul>

PRY RAY  
  
 EA  


Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
	<p>y categoría de las propiedades de inversión objeto de la medición. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho;</p> <p>(f) los importes reconocidos en el resultado (ahorro o desahorro) por:</p> <p>(i) ingresos por alquileres provenientes de las propiedades de inversión;</p> <p>(ii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que surgen de propiedades de inversión que generaron ingresos por alquileres durante el periodo; y</p> <p>(iii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que surgen de las propiedades de inversión que no generaron ingresos por alquileres durante el periodo.</p> <p>(g) la existencia e importe de restricciones en la realización de las propiedades de inversión o en la remisión de los ingresos o recursos obtenidos en su disposición; y</p> <p>(h) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.</p>
<p><b>Párrafo 87</b></p>	<p>Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 86, una entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 42 a 64, deberá revelar una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:</p> <p>(a) adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones procedentes de adquisiciones y de desembolsos posteriores reconocidos en el importe en libros de un activo;</p> <p>(b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones del sector público;</p> <p>(c) las disposiciones;</p> <p>(d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;</p> <p>(e) las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;</p> <p>(f) transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el propietario; y</p> <p>(g) otros cambios.</p>
<p><b>Párrafo 88</b></p>	<p>Cuando una evaluación obtenida para una propiedad de inversión se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 59, la entidad incluirá entre sus revelaciones</p>

per RAY  
EA  
J

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Base legal y normativa	Detalle
<p><b>Párrafo 89</b></p>	<p>una conciliación entre la valoración obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando por separado el importe agregado de cualesquiera pasivos reconocidos por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.</p> <p>En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 62, en los que una entidad mide las propiedades de inversión utilizando el modelo del costo de la NICSP 17 o de acuerdo con la NICSP 43, la conciliación requerida por el párrafo 87 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión de forma separada de los importes asociados a otras propiedades de inversión. Además, la entidad incluirá la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) una descripción de las propiedades de inversión;</li> <li>(b) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;</li> <li>(c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable; y</li> <li>(d) en la disposición de propiedades de inversión no registradas por su valor razonable: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) el hecho de que la entidad haya dispuesto de propiedades de inversión no registradas en libros a su valor razonable;</li> <li>(ii) el importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y</li> <li>(iii) el importe de la ganancia o pérdida reconocida.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Párrafo 90</b></p>	<p>Además de la información a revelar requerida por el párrafo 86, la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 65 también revelará:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) los métodos de depreciación utilizados;</li> <li>(b) las vidas útiles o los porcentajes de depreciación utilizados;</li> <li>(c) el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del periodo;</li> <li>(d) una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores reconocidos como un activo;</li> <li>(ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones del sector público;</li> <li>(iii) las disposiciones;</li> <li>(iv) depreciación;</li> </ul> </li> </ul>

PMY RAGY  
 PMY  
 RA  
 J

	<b>Dirección General de Contabilidad Gubernamental</b>	
<b>Unidad:</b>	<b>DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS</b>	<b>Código: DG-INS-01-041</b>
<b>Contenido:</b>	<b>Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión</b> Conforme a la NICSP 16, versión 2021	<b>Versión: 3</b> <b>Fecha de emisión: junio 2021</b> <b>Fecha de revisión: mayo 2023</b>

Base legal y normativa	Detalle
	<p>(v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de valor, así como el importe de las pérdidas por deterioro de valor que hayan revertido durante el periodo según la NICSP 21 o la NICSP 26, según proceda;</p> <p>(vi) las diferencias de cambio netas que surgen de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;</p> <p>(vii) transferencias hacia y desde inventarios o de propiedades ocupadas por el propietario; y</p> <p>(viii) otros cambios; y</p> <p>(e) el valor razonable de las propiedades de inversión. En los casos excepcionales descritos en el párrafo 62, si una entidad no puede determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades de inversión, la entidad deberá revelar:</p> <p>(i) una descripción de las propiedades de inversión;</p> <p>(ii) una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable; y</p> <p>(iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual resulta factible que se encuentre el valor razonable.</p>

PM RAY  
  
 EA  


Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

## B. CONTROL DE CAMBIOS

### Control de Cambios versión 3.0 vs. versión 2.0

Núm.	Cambio Realizado	Razón del Cambio
1	De manera general se le aplicó una reingeniería a todo el documento, especialmente en su, nombre, objetivo, alcanci, políticas, paso a paso y diagrama de flujo.	
2	El <b>nombre</b> del procedimiento cambio de “Procedimiento de las Propiedades de Inversión” a “Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión”.	
3	El <b>objetivo</b> anterior era: “Establecer los lineamientos para el tratamiento contable de los activos clasificados como Propiedades de Inversión, sustentado en las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP)”, fue modificado levemente por “El objetivo es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes”.	
4	Al <b>alcance</b> , le fue cambiado el enfoque de “Desde su adquisición hasta su retiro o reclasificación”, y alineado al de la NICSP-16 que es la base es este procedimiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortalecimiento y actualización del procedimiento y alineación con las NICSP versión 2022 y el Plan de Cuenta Contable 2023.</li> </ul>
5	<p>a) En las <b>definiciones</b>, se están desarrollando más cuentas del rubro en cuestión. En la versión anterior el lineamiento era solo definir la cuenta principal (Propiedades de inversión) y citar las subcuentas principales hasta el nivel 4 del Plan de Cuentas Contable (PCC).</p> <p>b) En esta versión actualizada, se están listando del Plan de Cuentas Contable (PCC) todas las cuentas que se incorporan como parte del ciclo que conlleva el tratamiento contable de las <b>Propiedades de Inversión</b>, inclusive las cuentas de los rublos de Patrimonio, Ingresos y Gastos, vinculadas a una transacción frecuente de PI.</p>	
6	Fortalecimiento y actualización del procedimiento y alineación con las NICSP versión 2022 y el Plan de Cuenta Contable 2023.	
7	La política 1 fue ampliada, también, se agraga en esta version la secuencia por subtítulo para ayudar una mejor interpretacion e implementación.	
8	Las políticas 3, 4, y 5 se incluyeron como parte de la política 1 de Reconocimiento.	

RAY  
 PNY  
 RAY  
 RA

Unidad:

DIRECCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

Código: DG-INS-01-041

Contenido:

Normas, Políticas y Procedimiento para el Tratamiento Contable de las  
Propiedades de Inversión  
Conforme a la NICSP 16, versión 2021

Versión: 3

Fecha de emisión: junio 2021

Fecha de revisión: mayo 2023

Núm.	Cambio Realizado	Razón del Cambio
9	Las políticas 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 14 se incluyeron como parte de la política 1 de Medición inicial.	
10	La política 9, en la nueva versión, pasó a formar parte del alcance del procedimiento.	
11	Las políticas 15 y 17 se incluyeron como parte de la política 2 de medición posterior.	
12	Las políticas 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27 y 29 <b>no</b> fueron consideradas en esta versión, por estar fuera del alcance de este procedimiento.	
13	Las políticas 24 y 25 se incluyeron como parte del subtema "Baja en cuentas de Propiedades de Inversión (PI)".	
14	La política 28 se incluyó como parte de la Información a revelar, en el apartado 2 "Modelo del Valor Razonable (VR)".	
15	En la descripción del procedimiento la parte de las responsabilidades del departamento fueron adicionadas.	

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*